Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

34 373 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

D

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING[1]

Vastgesteld 14 maart 2016

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Inleiding

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Wel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben kennisgenomen van het feit dat veel verschillende onderwerpen in deze wet de revue passeren. Zij herinneren de regering aan de in de Eerste Kamer aangenomen motie-Hoekstra c.s.[2], die dit uitdrukkelijk verwerpt. Deze leden vragen de regering waarom niet gekozen is voor separate wetsvoorstellen op de drie hoofdthema's.

De leden van de **D66**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt en hebben een aantal vragen over voorliggend voorstel. Sinds het Woonakkoord is er een aantal maatregelen genomen om de knelpunten op de Nederlandse woningmarkt op te lossen: een samenhangend pakket van afspraken waarmee duidelijkheid wordt geboden aan verschillende groepen op de woningmarkt. Voor de huurmarkt betekende dit dat er meer aandacht kwam voor

[1] Samenstelling:
Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter),* Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV)

[2] Kamerstukken I 2015/16, 34 300, O.

kst-34373-D
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

kwetsbare groepen op de woningmarkt. Zo moet de doorstroom worden bevorderd zodat de groepen met de laagste inkomens gebruik kunnen blijven maken van de woningen die speciaal voor hen bestemd zijn, maar nu voor een deel worden bewoond door burgers die feitelijk een te hoog inkomen hebben. De leden van de fractie van D66 steunen dit beleid, maar hebben over de voorgenomen maatregelen wel enige vragen.

De leden van de fractie van de **SP** hebben met gemengde gevoelens kennisgenomen van het wetsvoorstel. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 verheft het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, dat beoogt de huurstijging in tegenstelling tot de afgelopen jaren te matigen, tot wet. Maar in afwijking van dit akkoord voegt de regering daar een voorstel aan toe om zogenaamde scheefwoners een extra huurverhoging van inflatie plus vier procent te geven. Bovendien wordt het voor de commerciële verhuurders mogelijk om de huurverhogingen verder te doen stijgen. Daarnaast zijn in het wetsvoorstel ook maatregelen opgenomen over een heel ander onderwerp: de uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten.

De Eerste Kamer heeft op 17 december 2015 de motie-Hoekstra c.s.[3] aangenomen. Daarin wordt de regering gevraagd zich te onthouden van koppeling van eigenstandige wetsvoorstellen. Het onderhavige wetsvoorstel bevat enerzijds maatregelen over de maximale huurverhogingen en anderzijds maatregelen over tijdelijke huurcontracten. De voorstellen over beide onderwerpen zijn eigenstandige wetsvoorstellen: ze veronderstellen elkaar niet, het is zonder probleem mogelijk de ene groep maatregelen aan te nemen en de andere niet. Ook in de tijd zijn beide voorstellen niet noodzakelijk verbonden. Het enkele feit dat beide soorten maatregelen onder de noemer doorstroming op de huurmarkt zijn te brengen, doet hier niets aan af. Daarom vragen de leden van de SP-fractie de regering alsnog gevolg te geven aan de motie-Hoekstra c.s. en over beide onderwerpen aparte wetsvoorstellen aan de Kamer voor te leggen.
De leden van de fractie van **GroenLinks** sluiten zich bij de vragen van de fractie van de SP aan.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Zij hebben nog een aantal vragen.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt (Kamerstukken 34 373) en in nauwe samenhang daarmee hebben deze leden met blijdschap kennisgenomen van het wetsvoorstel aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren (initiatiefvoorstel-Schouten, Kamerstukken 34 156). Terwijl het initiatiefvoorstel tijdelijke huur mogelijk maakt voor jongeren tot en met 27 jaar voor de duur van vijf jaar en – na verlenging – maximaal zeven jaar, gaat het voorliggende wetsvoorstel veel verder: naast beperking van de maximale huursomstijging inclusief huurharmonisatie en een periodieke inkomenstoets – waar deze leden in principe positief over zijn – breidt het wetsvoorstel de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten fors uit, en daarover hebben de leden van genoemde fractie nog enkele zorgen en vragen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen allereerst waarom de voorstellen tot verruiming van tijdelijke huurcontracten en de huursombenadering in dit wetsvoorstel gekoppeld worden. Zij begrijpen dat beide maatregelen gaan over de huurmarkt en daarmee vanzelfsprekend de

---

[3] Kamerstukken I 2015/16, 34 300, O.

doorstroming beïnvloeden, echter zij merken op dat dit twee zeer eigensoortige maatregelen zijn waarbij de discussies nu ongewild vermengd kunnen raken. Zij vragen ook hoe bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel rekening is gehouden met de motie-Hoekstra c.s.[4]

2. Huursombenadering en liberalisering

Aan het wetsvoorstel ligt mede ten grondslag het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond. Kennelijk is er nadien een misverstand gerezen met betrekking tot de vraag of liberalisering wel of niet deel uitmaakt van de huursom, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. Zie bladzijde 2, voetnoot 1, eerste aandachtspunt van het Huurakkoord. Welke uitleg geeft de regering op dit punt?

De Raad van State adviseert de toelichting en zo nodig het wetsvoorstel aan te passen met betrekking tot het opnemen van liberalisatie in de huursom (p. 3, derde alinea). De memorie van toelichting is aangepast (p. 3). De leden van de VVD-fractie vragen om deze toelichting van cijfers te voorzien. Hoe groot is de doelgroep? Gaat het inderdaad om circa één miljoen te liberaliseren woningen? Hoeveel woningen kunnen geliberaliseerd worden voordat er «waarschijnlijk onvoldoende voorraad overblijft voor de doelgroep» (memorie van toelichting, p. 3, tweede alinea)? Op hoeveel woningen wordt «de liberalisatieruimte van toegelaten instellingen begrensd» (memorie van toelichting, p. 3, tweede alinea)?

Het lijkt erop alsof de regering liberalisatie wil afremmen en tegelijkertijd liberalisatie nodig acht om het middensegment te vullen. Is het effectief om twee tegenstrijdige doelen na te streven? Ziet de regering mogelijkheden om deze beide doelen cumulatief te bevorderen in plaats van alternatief, bijvoorbeeld door liberalisatie te bevorderen tot een bepaald acceptabel maximum en boven dit maximum liberalisatie tegen te gaan? Is daarbij differentiatie per regio mogelijk?

Terecht wijst de regering erop dat de voornemens tot liberalisatie deel uitmaken van de prestatieafspraken tussen huurdersorganisaties, toegelaten instellingen en gemeenten. Is dit niet een voldoende borg om te zorgen dat er voldoende voorraad overblijft voor de doelgroep? Waarom kiest de regering ervoor om de voorraad voor de doelgroep op het gewenste peil te houden door middel van beperking van liberalisatie? Liberalisatie kan wellicht bijdragen tot investeringsruimte ten behoeve van sociale woningbouw voor de doelgroep.

Bij renovatie en energiebesparende maatregelen kunnen de kosten via huurverhoging worden terugverdiend. Waarom is hierbij gekozen voor een termijn van één jaar na renovatie? Waarom niet voor een langere periode? Of voor nul, zodat de corporaties met zittende huurders, zijnde de huurders die direct profiteren, tot een vergelijk moeten komen? De Woonbond vraagt hoe voorkomen kan worden dat een woning «200 euro duurder wordt omdat de kozijnen een likje verf hebben gekregen» (brief Woonbond van 22 februari 2016). Voorziet het stelsel hierin? Voor particuliere verhuurders geldt de huursombenadering niet. Bevinden particuliere verhuurders zich in een andere positie dan corporaties?

De leden van de **CDA**-fractie lezen dat de huursombenadering enkel geldt voor de gereguleerde woningen van de toegelaten instellingen. Dit zijn de woningen waarvoor – afhankelijk van het inkomen van de huurder – ook huurtoeslag kan worden verkregen. Ook particuliere verhuurders beschikken over een gereguleerde woningvoorraad. Ook hiervoor kan –

[4] Kamerstukken I 2015/16, 34 300, O.

afhankelijk van het inkomen van de huurder – huurtoeslag worden verkregen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering te motiveren waarom niet gekozen is voor een gelijkstelling van toegelaten instellingen en particuliere verhuurders op dit punt. De leden van de fractie van de **ChristenUnie** sluiten zich bij deze vraag aan.

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat het bedrag van de huursom inclusief huurstijgingen bij mutatie en liberalisatie is. Dit heeft een positief effect voor de sociale sector maar kan in populaire woningmarktgebieden zoals Amsterdam ten koste gaan van het middensegment. Graag ontvangen de leden van de **D66**-fractie een toelichting van de regering waarom zij voor deze maatregel heeft gekozen.

De regering stelt in het wetsvoorstel de commerciële verhuurders vrij van de huursombenadering die wel geldt voor de sociale verhuurders (gemiddelde huurverhoging niet meer dan inflatie plus één procent). De regering motiveert dat met de stelling dat anders de verdiencapaciteit van deze verhuurders teveel wordt aangetast. Kan de regering voor de leden van de **SP**-fractie toelichten waarom een jaarlijkse gemiddelde huurstijging van inflatie plus één procent de verdiencapaciteit van sociale verhuurders niet teveel aantast, maar dat bij commerciële verhuurders wel zou doen? Wil de regering hierbij het gegeven betrekken dat de huur van een vergelijkbare woning (evenveel woningwaarderingspunten) in de gereguleerde commerciële sector nu al 110 euro per maand hoger is dan in de sociale sector?

In het wetsvoorstel wordt voor het gereguleerde deel van de commerciële sector voor iedereen tot de toewijzingsgrens een jaarlijkse huurverhoging van inflatie plus tweeënhalf procent en voor iedereen boven die grens een jaarlijkse huurverhoging van inflatie plus vier procent toegestaan. Kan de regering bevestigen dat deze verhogingen de huurverhogingen uit de huidige wetgeving te boven gaan? Vindt de regering het met de leden van de SP-fractie verkeerd dat een wetsvoorstel dat beoogt de huurstijging te matigen, voor de commerciële huursector in het tegendeel verkeert? Is de regering bereid dit effect alsnog te redresseren?

Voor de huurder is het moeilijk controleerbaar of de verhuurder voldoet aan de afspraak van de begrenzing van de stijging van de huursom. De leden van de **ChristenUnie**-fractie vragen de regering of is gegarandeerd dat huurders informatie krijgen over de onderbouwing van de huursom c.q. over de hoogte van de huurprijs(stijging). Zullen de verhuurders jaarlijks transparante informatie verstrekken over hoe zij omgaan met de huursom? Zo ja, per wanneer gaan verhuurders dat doen?

3. Tijdelijk huren

De regering verwacht dat tijdelijke huurcontracten het aanbod van huurwoningen zullen verruimen. Kan de regering voor de leden van de **VVD**-fractie bij benadering aangeven om hoeveel huurwoningen, exclusief bijzondere doelgroepen, het hier gaat? Wanneer onverhoopt de huurder niet vertrekt na beëindiging van de tijdelijke huur, welke mogelijkheden staan de verhuurder dan ter beschikking om de woning weer vrij te krijgen? Zijn deze mogelijkheden praktisch uitvoerbaar? Wanneer de verhuurder nalaat tussen een en drie maanden voor het verstrijken van de tijdelijke huur een kennisgeving van beëindiging te sturen, kan dit verzuim dan nog gerepareerd worden? Kan de rechter dit nog herstellen?

De leden van de **CDA**-fractie constateren dat de verhuur voor bepaalde tijd in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor bepaalde categorieën nader wordt omschreven. Zij vragen de regering of dit geldt voor zowel toegelaten instellingen als ook voor particuliere verhuurders. Dezelfde vraag hebben zij ten aanzien van het «dringend eigen gebruik».

In Nederland zijn huurcontracten voor onbepaalde tijd de standaard, zo constateren de leden van de **D66**-fractie. Dat heeft veel voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder die niet graag met wisseling en tijdelijke leegstand te maken heeft. Toch meent de regering nu dat meer tijdelijke contracten voor bepaalde doelgroepen gewenst zijn en dat ook dit nodig is om de doorstroom op de huurmarkt te bevorderen. Voor welke doelgroepen heeft de regering deze regeling bestemd, zo vragen de leden van de fractie van D66. Deze leden begrijpen dat dit voor bijvoorbeeld promovendi een goede maatregel kan zijn, maar zien het verband met doorstroming veel minder. Op welke wijze komt de doorstroming door middel van de tijdelijke verhuur tot stand, en om hoeveel mensen gaat dit op jaarbasis? Is de regering voornemens deze ontwikkelingen te monitoren en zo ja, hoe?

In het nu voorliggende en geamendeerde voorstel worden twee groepen uitgezonderd van de maatregelen om het scheefwonen te bestrijden, te weten gepensioneerden en grote gezinnen. Kan de regering nog eens motiveren waarom er juist voor deze groepen is gekozen? En, zou de regering aan de leden van de D66-fractie kunnen verduidelijken wat dit kwantitatief betekent?

Het wetsvoorstel voorziet in diverse vormen van tijdelijke huurcontracten, zo constateren de leden van de **SP**-fractie. Die zijn bedoeld voor speciale situaties en voor speciale doelgroepen. Een nieuwe mogelijkheid voor tijdelijke verhuur is het contract voor maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte. Voor corporaties komen er regels waardoor deze vorm van tijdelijke verhuur beperkt wordt tot speciale doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, mensen uit de noodopvang en buitenlandse studenten. Maar commerciële verhuurders kunnen dit contract voor iedereen toepassen. Is de regering bereid nadere maatregelen te treffen waardoor dit tijdelijke contract ook in de commerciële huursector alleen voor speciale groepen gebruikt kan worden? Een andere nieuwe vorm is het tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte. Aanleiding hiervoor is de huisvesting van statushouders, maar de wet stelt aan de toepassing van dit contract geen enkele beperking. Is de regering bereid alsnog te regelen dat de toepassing van deze tijdelijke contracten beperkt blijft tot de beoogde doelgroep van statushouders?

De Leegstandwet maakt het nu al mogelijk voor particuliere eigenaren van een te koop staande koopwoning om deze te verhuren op basis van deze wet, zo stellen de leden van de **PvdA**-fractie. Voor verhuur op basis van de Leegstandwet geldt niet de uitgebreide huurbescherming die geldt voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Wat is voor kleinere particuliere verhuurders van leegstaande koopwoningen zoals in Parkstad Limburg dan de meerwaarde van het instrument van tijdelijke huurcontracten?

De sociale huursector moet volgens de memorie van toelichting plaats bieden aan degenen die hierop zijn aangewezen, maar moet mensen die willen en kunnen doorstromen niet «vasthouden». Wat is dan de meerwaarde van het instrument van tijdelijke huurcontracten voor het geliberaliseerde bezit van grote particuliere verhuurders? Is het de bedoeling van de wet om ook doorstroming te bewerkstelligen in de vrije

huursector? Zo ja, waarom? Daar geldt toch geen verplichting tot enige vorm van passend toewijzen? Zo nee, wat is dan met het oog op goede volkshuisvesting de noodzaak om aan grote particuliere verhuurders toe te staan om geliberaliseerde woningen tijdelijk te verhuren?

Bevorderen tijdelijke huurcontracten dat corporaties en particuliere verhuurders hun aanbod verruimen alleen doordat ze woningen gaan aanbieden die nu leegstaan? Met andere woorden, is het slechts een nieuw instrument tot verdeling van woonruimte? Of gaan corporaties en particuliere verhuurders door de mogelijkheid om met tijdelijke huurcontracten te werken ook hun aanbod verruimen door bij te bouwen? Het ligt toch voor de hand te veronderstellen dat tijdelijke huurcontracten de nieuwbouw juist afremmen? Verhuurders kunnen door de wetswijziging immers hun woningvoorraad «efficiënter» gaan verhuren.

Voor particuliere verhuurders zal ook in de toekomst geen maximering van de huursomstijging gelden. Hoe gaat bij particuliere verhuurders de relatie tussen tijdelijke huurcontracten en de huurprijsstijging in het geliberaliseerde deel van hun huurwoningvoorraad gemeten worden? En in het niet-geliberaliseerde deel van hun huurwoningvoorraad? Hoe gaat bij particuliere verhuurders gemeten worden dat de Wet doorstroming huurmarkt ertoe leidt dat er meer woningen te huur worden aangeboden? Hoe gaat gemeten worden of tijdelijke huurcontracten oneigenlijk gebruikt worden als proefperiode?

Toegelaten instellingen zijn als enige verhuurders in Nederland wettelijk verplicht om gegevens aan te leveren die nauwkeurig inzicht bieden in de prijs, de kwaliteit en de omvang van de voorraad, de mate van leegstand en de relatieve verdeling tussen de verschillende contractvormen. De periodieke rapportages over verhuur onder Leegstandwet en antikraak baseert de regering daarentegen op veel minder nauwkeurige onderzoeken, schattingen van banken, een website en de vrijwillige opgave van gegevens door leegstandbeheerders. Is de regering bereid om maatregelen te treffen, zodat gemeenten daadwerkelijk een leegstandregister gaan bijhouden? Zo niet, hoe kan de regering dan nagaan wat de leegstand is en hoe het instrument van tijdelijke verhuur hier van invloed op is?

Is de regering voorts bereid om terug te komen op haar beslissing om geen permanent register onzelfstandige eenheden in het leven te roepen? Zo nee, hoe houdt de regering dan zicht op de voorraad onzelfstandige woonruimten bij particuliere verhuurders? En zo nee, hoe wil de regering dan meten of het instrument van tijdelijke verhuur het aanbod aan onzelfstandige woonruimte van particuliere verhuurders vergroot?

Kan de toepassing van tijdelijke contracten voor maximaal twee jaar (zelfstandige woonruimten) en voor maximaal vijf jaar (onzelfstandige woonruimten) beperkt blijven tot specifieke doelgroepen? Uit de toelichting blijkt dat deze contracten eigenlijk bedoeld zijn voor het huisvesten van bepaalde groepen. Waarom wordt het gebruik niet beperkt tot deze groepen?

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** vragen hoe de regering tot een definitie van een groot gezin is gekomen. Zij lezen dat daaronder een huishouden van acht of meer personen wordt verstaan. Deze leden vragen wanneer het consequenties heeft als gezinsleden het gezin verlaten en het huis niet meer bewonen. Op welk moment wordt een gezin daarover geïnformeerd en kan dit niet een onnodige druk leggen op de oudste kinderen om het huis niet te verlaten? Zij vragen bovendien of inzichtelijk is dat er voldoende passend aanbod is voor het kleinere grote

gezin. Is dit in alle regio's hetzelfde en hoe weegt de regering dat? De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen hoe de positie van minderjarigen, hun binding in de wijk en op school gewogen worden bij de opzegging wegens dringend eigen gebruik. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen bovendien hoe de demografische trends ten aanzien van grote gezinnen meegewogen zijn in dit wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie beseffen dat er kostennadelen voor verhuurders zijn verbonden aan opvolgende tijdelijke contracten, namelijk mutatiekosten, bemiddelingskosten en kosten vanwege frictieleegstand. Dat beperkt het risico op verdringing van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd door overeenkomsten voor onbepaalde tijd. Toch is een parallellie met de arbeidsmarkt denkbaar en is daarmee niet alles gezegd over het risico op verdringing, zo vermoeden deze leden. De flexibiliteit van de overeenkomst voor bepaalde tijd heeft namelijk ook een waarde voor de verhuurder. Zijn er prijsverschillen denkbaar tussen huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd? En zo ja, in hoeverre vergroot dat het risico op verdringing? Deze leden vragen voorts hoe groot het risico is dat overeenkomsten voor bepaalde tijd als «proeftijdcontracten» gaan fungeren. Hoe gaat de regering de ontwikkelingen met betrekking tot tijdelijke contracten c.q. het risico op verdringing monitoren?

4. Driejaarlijkse inkomenstoets

De regering wil de effectiviteit van dit wetsvoorstel binnen vijf jaar evalueren, zo lezen de leden van de **VVD**-fractie. Daarbij zal bezien worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn (nota naar aanleiding van het verslag, p. 17, eerste alinea). Kan de regering aangeven welke maatregelen haar hierbij voor ogen staan?

De Woonbond verwacht dat WoON2015 aanleiding zal geven het huurbeleid te heroverwegen. In de brief van 22 februari 2016 raadt de Woonbond aan de bespreking en beslissing over inkomensafhankelijke huurverhoging aan te houden. Ziet de regering aanleiding dit advies op te volgen?

De leden van de **CDA**-fractie lezen dat deze wet mede dient ter implementatie van het Sociaal Huurakkoord dat gesloten is tussen de Woonbond en Aedes. In dat akkoord is geen mogelijkheid voor inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. Toch regelt ook deze wet weer een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor 2016 is een evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging gepland. In april komt het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland uit dat ook onderzoek heeft gedaan naar de effecten. De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom niet gewacht is op de uitkomsten van evaluatie en WoON alvorens met een variant op de inkomensafhankelijke huurverhoging te komen.

Om het scheefwonen te beperken koos de regering er aanvankelijk voor om de ruimte voor huurstijgingen te relateren aan het inkomen van de huurder, zo stellen de leden van de **D66**-fractie vast. In het Woonakkoord wordt dat losgelaten en vervangen door een huursombenadering waarvan de kern is dat de totale huurstijging bij een sociale verhuurder aan een maximum wordt gebonden. Op het niveau van de individuele woning wordt het daarmee mogelijk de huurverhoging te differentiëren. De marktwaarde/kwaliteit van de woning komt centraal te staan. De regering wil dat nu combineren met een driejaarlijkse inkomenstoets waarbij het voor huurders boven de toewijzingsgrens voor de sociale huursector mogelijk wordt een hogere huurverhoging af te spreken zodat scheefwonen kan worden bestreden. De regering sluit daarbij ook aan bij het akkoord dat de Woonbond en Aedes eerder overeen kwamen.

Deze driejaarlijkse inkomenstoets, die via de Belastingdienst plaats moet vinden, ondervindt echter problemen. De Raad van State oordeelde dat expliciet in de wet moet worden opgenomen dat het verstrekken van gegevens door de Belastingdienst aan de verhuurder is toegestaan. Kan de regering voor de leden van de D66-fractie uiteenzetten wat dit betekent voor de verhogingen die sinds 2013 op deze wijze zijn doorgevoerd? Op welke wijze wil de regering dit probleem oplossen? Kan de regering daarbij aangeven hoe groot de financiële schade voor de corporaties is, nu de Woonbond de huurders wil helpen de eerdere verhogingen terug te vorderen? De regering kiest er nu voor om een driejaarlijkse inkomenstoets uit te voeren. Voor het beperken van scheefwonen zou een jaarlijkse toets meer voor de hand liggen. Kan de regering verduidelijken waarom voor deze systematiek is gekozen, zo vragen de leden van de D66-fractie.

De regering heeft opnieuw een voorstel voor een extra huurverhoging voor zogenaamde scheefwoners opgenomen. Dat kwam in het Sociaal Huurakkoord niet voor. De regering motiveert dit voorstel met een verwijzing naar een uitspraak van de partijen van het huurakkoord dat ze nog zullen kijken naar aanvullende voorstellen voor goedkope en voor dure scheefwoners en dat deze nadere voorstellen niet meer zijn verschenen. Tegen deze achtergrond vragen de leden van de **SP**-fractie de regering waarom zij wel een maatregel voorstelt voor «goedkope scheefwoners», maar niet voor «dure scheefwoners»? De extra huurverhoging, inflatie plus vier procent, geldt straks voor huishoudens met een jaarinkomen boven de toewijzingsgrens: nu circa 39.000 euro, over vijf jaar circa 34.000 euro (huidige prijspeil). Kan de regering aangeven waarom een huishouden met een bruto jaarinkomen van 40.000 euro en een maandhuur van 700 euro «goedkoop scheef» zou wonen? En een huishouden met een bruto jaarinkomen van 35.000 euro? Kan de regering aangeven waarom huishoudens met een jaarinkomen onder de circa 44.000 euro een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen dan onder de huidige wetgeving?

In de Woningwet is vastgelegd dat de geïndexeerde toewijzingsgrens vervalt, zo constateren de leden van de fractie van de **ChristenUnie**. Daarmee krijgt een grotere groep – inkomens vanaf ca. 34.000 euro in plaats van inkomens vanaf ca. 38.000 euro – te maken met de maximale huurstijging per jaar van inflatie plus vier procent. Deze inkomensgroep heeft geen recht op huurtoeslag en het huren van een middeldure woning dan wel het kopen van een woning c.q. het verkrijgen van een hypotheek is voor deze groep geen sinecure. Kan de regering inzicht geven in de effecten van deze ontwikkeling, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie. Hoeveel meer huishoudens krijgen ten opzichte van de huidige uitgangssituatie te maken met de maximale huurstijging? Wat zijn grosso modo de inkomensgevolgen voor deze groep? En in hoeverre komt er de komende jaren in het middeldure huursegment extra aanbod, zodat doorstroming voor deze inkomensgroep een reëlere mogelijkheid wordt?

5. Uitvoering

Het grootste obstakel bij het tegengaan van scheefwonen is volgens de leden van de **D66**-fractie wellicht het feit dat er te weinig huurwoningen in het middensegment beschikbaar zijn. Zelfs indien de scheefwoner wíl verhuizen, is dat vaak niet mogelijk. Hoe groot is dit probleem in de visie van de regering en over welke aantallen spreken we, zo vragen de aan het woord zijnde leden. Graag een ontvangen zij een toelichting. De regering meent dat met de voorgestelde maatregelen er zeker een periode van vijf jaar voor nodig is om tot een evenwichtige markt te komen. Kan de regering de kwantitatieve gegevens die aan deze berekeningen ten grondslag liggen aan de leden van de D66-fractie overleggen? Is de

regering van plan om jaarlijks te monitoren hoeveel scheefwoners de sociale huursector hebben verlaten door de voorgestelde maatregelen en hoeveel woningen in het middensegment zijn gerealiseerd, en zou zij de Eerste Kamer hierover willen informeren?

Is de regering bereid om particuliere verhuurders wettelijk te verplichten gegevens aan te leveren over de voorraad, de leegstand, de prijsontwikkeling en de relatieve verdeling tussen de verschillende contractvormen, zo vragen de leden van de **PvdA**-fractie. Zo niet, hoe wil de regering de Staten-Generaal dan inzicht bieden in de mate waarin haar beleid tegemoetkomt aan de grondwettelijke zorg voor bevordering van voldoende woongelegenheid? Zeker nu het beleid van de regering is om de sociale huursector te verkleinen en de particuliere sector een grotere rol in de volkshuisvesting te laten vervullen, dringt de noodzaak zich op om dan ook voor de particuliere sector te komen tot een wettelijke verplichting tot het aanleveren van de kerngegevens die nodig zijn om volkshuisvestingsbeleid te kunnen formuleren en daarover verantwoording af te kunnen leggen.

Sinds de herziening van de Woningwet worden gemeenten en corporaties geacht met elkaar samen te werken in woningmarktregio's. Is de regering bereid om daarop aan te sluiten door voortaan per woningmarktregio inzicht te bieden in de ontwikkeling van de voorraad naar prijs, omvang, kwaliteit en contractvorm? Zo nee, waarom niet?

6. Artikelsgewijs

De leden van de **CDA**-fractie lezen in artikel VI dat artikel 48 Woningwet dusdanig wordt gewijzigd dat toegelaten instellingen geen contracten voor bepaalde tijd van een jaar of korter aan mogen bieden, «behalve aan personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep». De aan het woord zijnde leden hebben kennisgenomen van de motivering van de regering in de plenaire behandeling in de Tweede Kamer. Zij vragen de regering echter dit nogmaals te bezien in het licht van – de goede particulier verhuurders niet te na gesproken – het zogenaamde fenomeen «huisjesmelkers». Kort gezegd, heeft de regering nagedacht over de consequenties van het niet gelijkschakelen van de beperkingen die voor de toegelaten instellingen wél gelden en voor de particuliere verhuurders niet? Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een reactie van de regering.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning wacht met belangstelling de antwoorden van de regering af en ontvangt deze graag zo spoedig mogelijk na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman